

報道関係者各位

不動産の達人  
株式会社さくら事務所

## 数千万円が“静かに消える仕組み”を専門家が解説 設計コンサルと施工会社の見えない癒着を断つ方法とは？

3月4日、首都圏の分譲マンションの大規模修繕工事において、公正取引委員会（公取委）が独占禁止法違反の疑いにより、約20社の施工会社に立ち入り検査を実施したという報道に続き、**3月31日には、複数のコンサルティング会社にも調査が入ったことが報道されました。**この報道を受け、個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**設計コンサルタント・管理会社と施工会社の癒着が常態化している大規模修繕業界の実態と、当社の第三者性を堅持したコンサルティングの在り方について発表いたしました。**本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

### 業界に横たわる“出来レース”構造

実は、**2017年1月の時点でも国交省も設計コンサルティング会社の“利益相反”を警鐘する内容の通達**を出していましたが、癒着構造は変わることなく、下記のような“カラクリ”が横行しています。

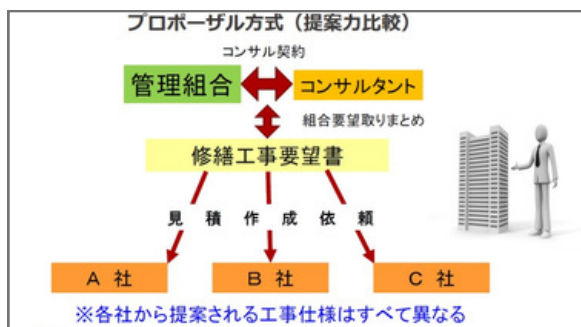
- 複数社に見積もりを依頼しているはずなのに、**なぜか金額が横並び**
- **極端に安い設計監理費用**に要注意（裏で施工会社からバックマーゲンを得ることを前提としている）
- 応募してくる施工会社が**1〜2社**しかいない、もしくは毎回同じ会社
- 見積金額が修繕積立金の残高と**ほぼ一致**する
- 「他社は明らかに**やる気がない**」ように見える
- 設計コンサルタント・管理会社が設計、見積取得、施工監理まで**“一気通貫”**で主導している



### “完全中立”がカギ——「プロポーザル方式」とは？

さくら事務所が徹底している第三者的な立場とその手法を以下に明示します。

- **ゼロベースの「プロポーザル方式」を採用**  
→ 工事仕様を施工会社ごとに自由提案とし、“創意工夫”が反映される競争環境をつくる  
→ 管理組合は提案の中身・コスト・対応力を多角的に比較検討可能
- **設計業務は行わず、第三者性を堅持**  
→ 第三者的立場からコンサルティングするため、“裏”でのキックバックは一切なし
- **施工会社とは利害関係ゼロの立場で提案支援**  
→ 選定時に「この会社がいい」といった誘導は一切行わず、各社の提案の評価も中立に支援  
→ 選ばれるかどうかに関わらず、施工会社との関係が変わらないからこそできる姿勢



詳しい解説はコラムで紹介！

**マンション修繕工事の談合はなぜなくなる？癒着構造の巧妙な手口とは**

ご質問がある方はお気軽にお問い合わせください。専門家が取材にて事例と共にお話しさせていただきます。

### さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、71,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com)

 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022

 <https://www.sakurajimusyo.com/>